

Projektablauf für Kleinprojekte mit externem Architekt / Bauleiter

01. Jan 19

1 Auftragsklärung - Startsituation

Begehung vor Ort, Klärung und Besprechung Aufgabe - Startsituation im AHB oder vor Ort

- Teilnehmende:
- Vertreter Bauherrschaft: AHB PL Ausführung (Projektteam)
 - Vertreter Eigentümer: PL Immobilien, evtl. Nutzer
 - externer Architekt / Bauleiter

Leistungen AHB PL Bau:

- Projekt im EDV-System (Provis) eröffnen
- Projektteam an Startsituation auf Aufgabe + Ziele einstimmen

Leistungen externer Architekt / Bauleiter:

- Skizzen / mögliche Lösungen erarbeiten

2 Machbarkeits-Check

Leistungen externer Architekt / Bauleiter:

- Möglichkeit der Umsetzung von Schul- und Betreuungseinrichtung in Mietobjekt prüfen
- z.B. Grobkostenschätzung, Bewilligungsfähigkeit abklären

3 Lösungsmöglichkeiten - Vorprojekt

Besprechung der Variantenstudien im AHB oder vor Ort

- Teilnehmende:
- Vertreter Bauherrschaft: AHB PL Ausführung (Projektteam)
 - Vertreter Eigentümer: PL Immobilien, evtl. Nutzer
 - externer Architekt / Bauleiter

Leistungen AHB PL Bau:

- Variantenentscheid mit Besteller vereinbaren und GKS genehmigen mit Freigabe zur Weiterbearbeitung
- Projektrisiken und -chancen im Projektteam überprüfen

Leistungen externer Architekt / Bauleiter:

- Bewilligungsfähigkeit abklären: AfB, AfS, FP, UGZ, ERZ (Entwässerung)
- Auswahl von möglichen Materialien / Farben erstellen
- Grobkostenschätzung gemäss "Wegleitung Projektökonomie" erstellen

4 Bauprojekt

Besprechung Bauprojekt / Baugesuch im AHB

- Teilnehmende:
- Vertreter Bauherrschaft: AHB PL Ausführung (Projektteam)
 - Vertreter Eigentümer: PL Immobilien, evtl. Nutzer
 - externer Architekt / Bauleiter

Leistungen AHB PL Bau:

- Baugesuch unterzeichnen lassen und an AfB senden
- Kostenvoranschlag von Immo bewilligen lassen und über Termine informieren
- Objektkredit sicherstellen / externer Planer über Kreditgenehmigung informieren
- Projektstatus EDV-System (Provis) erstellen (drei Mal jährlich)

Leistungen externer Architekt / Bauleiter:

- Baugesuch mit allen Unterlagen erstellen und unterzeichnen

- Bauprojekt inkl. Terminplan ausarbeiten gemäss Richtlinie ECO-BKP
- Projektdokumentation erstellen (KV, Beschreibung, Projektpläne, Terminprogramm)
- Offerten kontrollieren, Abgebot einholen und vergabebereit machen (Vergabeantrag)
- Offerten über Fr. 50'000 als Werkvertrag vorbereiten

5 Ausführung

Leistungen AHB PL Bau:

- Arbeiten im EDV-System (Provis) eingeben und an Unternehmungen Bestellung/Werkvertrag senden

Leistungen externer Architekt / Bauleiter:

- Ausführungsplanung vervollständigen und gemäss evtl. Auflagen überarbeiten
- Bauablauf organisieren mit Unternehmern, Hauswart (Schlüssel usw)
- Ausführung mit Bauleitung
- Abnahmen mit Unternehmen, AfB, FP, evtl. ERZ, UGZ durchführen
- Kontrolle Unternehmerrechnungen, Garantiescheine einfordern
- Finanzrapport an AHB-PL-Ausführung abgeben (drei Mal jährlich)
- Schlussprojektdokumentation erstellen (Bauabrechnung, Beschreibung, Revisionspläne)

6 Übergabe vor Ort von AHB an Immobilien

Übergabe Schlussprojektdokumentation

- Teilnehmende:
- Vertreter Bauherrschaft: AHB PL Ausführung
 - Vertreter Eigentümer: PL Immobilien
 - externer Architekt/Bauleiter

Leistungen AHB PL Bau:

- Übergabeprotokoll erstellen
- Projekt im EDV-System (Provis) abschliessen und an Buchhaltung AHB weitergeben

Leistungen externer Architekt / Bauleiter:

- evtl. Mängel gemäss Protokoll beheben lassen
- 2-jährige Garantieabnahmen organisieren und evtl. Mängel beheben lassen.

Effiziente und schnelle Abwicklung von kleineren und mittleren Projekten < CHF 2 Mio

Möglichst schlanke Projektorganisation mit Sitzungen nach Bedarf - entsprechend der Grösse des Projektes

Je nach Projekt kann auf einzelne der oben aufgeführten Leistungen verzichtet werden, oder diese fallen weg